

POGODBA O NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV

ki jo skleneta:

ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA BLAGOVNE REZERVE

s sedežem Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana

Matična številka 5022959000

ID za DDV: SI34375848

ki ga zastopa direktor mag. Andrej Kužner

(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

NAJEMNIK

(v nadaljevanju: najemnik)

z naslednjo vsebino:

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- da je najemodajalec Zavod Republike Slovenije za blagovne rezerve, ki ga zastopa direktor mag. Andrej Kužner, do celote dejanski in zemljiškoknjižni lastnik poslovnih prostorov z arhivom, v poslovni stavbi s 6 pripadajočimi parkirnimi mesti v stavbi na naslovu Gospodinjska ulica 8, 1000 Ljubljana, ID znak stavbe 1739 6087-11, ID znak arhiva 1739 6087-2, k.o. 1739-ZGORNJA ŠIŠKA,
- da je predmet te pogodbe najem poslovnih prostorov, arhiva v kleti in 6 pripadajočih parkirnih mest, na naslovu Gospodinjska ulica 8, 1000 Ljubljana, kot je določeno v 2. členu te pogodbe,
- da je najemodajalec v skladu z 20. členom Zakona o državnih blagovnih rezervah (Uradni list RS, št. 23/24; v nadaljevanju: ZBR-1) in 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) dne _____ objavil javni razpis za javno zbiranje ponudb št. _____ za najem poslovnih prostorov, arhiva in 6 pripadajočih parkirnih mest, na naslovu Gospodinjska ulica 8, 1000 Ljubljana, in da je bil ponudnik _____ izbran, kot najugodnejši ponudnik s sklepom o izbiri ponudnika št. _____ z dne _____,

PREDMET POGODBE

2. člen

Predmet pogodbe je najem:

- poslovni prostori (pisarne) z ID znakom: del stavbe 1739-6087-11 v skupni izmeri 315,40 m²
- arhiv z ID znakom: del stavbe 1739-6087-2 v kletnih prostorih v izmeri 105,40 m²
- ter 6 pripadajočih parkirnih mest

NAJEMNINA IN STROŠKI

3. člen

Najemnina za predmeta najema iz 2. člena znaša _____ EUR brez DDV.

DDV se zaračuna posebej, in ga plača najemnik.

Najemodajalec bo izdal račun za najemnino do 10. ga dne v mesecu za pretekli mesec, najemnik pa je dolžan poravnati račun v roku 30 dni od prejema izstavljenega e-računa.

4. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati tudi celotne stroške, ki jih zaračuna upravnik stavbe posameznemu etažnemu lastniku, električno energijo in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Najemodajalec bo pri upravniku stavbe in dobavitelju električne energije, uredil zamenjavo plačnika na naziv najemnika, ki bo v času veljavnosti te pogodbe, neposredni plačnik.

Pri izdaji računa za plačilo zadnje najemnine, bo dodana postavka za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, kateremu bo priložena kopija odločbe davčnega organa. Višina odmerjenega nadomestila bo za celotno koledarsko leto 2025.

Najemnik je dolžan poravnati komunalni prispevek, ki bo zaračunan posebej.

Stroške investicijskega vzdrževanja in vplačilo rezervnega sklada, nosi najemodajalec.

5. člen

V primeru zamude pri plačilu računa, izdanega s strani najemodajalca, najemodajalec obračuna zakonske zamudne obresti.

ZAVAROVANJE NEPREMIČNINE

6. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da predmet najema ves čas trajanja te pogodbe zavaruje najemodajalec pri izbranem zavarovalniku za zavarovalni program (tveganja in za zavarovalno vsoto ter načine zavarovanja), ki ga izbere najemodajalec. Stroške zavarovanja nosi najemodajalec.

Najemnik je seznanjen z zavarovalnim programom predmeta najema (priloga k tej pogodbi) in se zavezuje sam kriti škodo, ki ne bi bila krita s tem zavarovalnim programom najemodajalca. V primeru nastanka zavarovalnega primera iz naslova sklenjenega zavarovalnega programa najemodajalca za predmet najema se najemnik zavezuje najemodajalcu v roku 24 ur ko zve zanj, posredovati izpolnjeno izjavo o škodnem dogodku.

Najemodajalec si pridržuje pravico od najemnika zahtevati dodatna zavarovanja skladno z veljavnimi pogoji zavarovateljev v primeru, da bi nastopila druga zavarovaljiva tveganja, ki jih ob podpisu pogodbe zaradi kakršnihkoli razlogov ni bilo mogoče predvideti.

Najemodajalec ne jamči za škodo na vnesenih stvareh (npr. blagu in predmetih), ki bi se poškodovale ali uničile ter izginile zaradi kateregakoli vzroka.

Najemnik se zavezuje, da bo sklenil zavarovanje splošne odgovornosti iz registrirane dejavnosti kot tudi odgovornosti za škodo na predmetu najema, kar vključuje tudi stvari, ki jih ima kakorkoli na skrbi (upravljanje, zakup, hramba, obdelava, predelava ipd.) in za škode povzročene zaradi ekoloških škod. Najemnik bo sklenil zavarovanje z enotno zavarovalno vsoto najmanj 250.000 EUR po škodnem dogodku z dovoljeno odbitno franšizo (samoudeležbe) največ do 10.000 EUR in brez letnega agregata oziroma najmanj dvokratnika zavarovalne vsote ter najemodajalcu izročiti fotokopije veljavne zavarovalne dokumentacije.

Najemnik se zavezuje, da bo za svojo dejavnost, ki jo bo izvajal v prostorih, ki so predmet te pogodbe in za svoje vnesene stvari v predmetne poslovne prostore poskrbel, poleg zavarovanja splošne odgovornosti iz registrirane dejavnosti, še za ustrezno zavarovanje oseb in premoženja.

Najemodajalec ima pravico kadarkoli zahtevati od najemnika dokazila o sklenjenem zahtevanem zavarovanju, kot tudi zahtevati, da najemnik, iz razlogov, ki izvirajo iz njegove dejavnosti sklene specifično dodatno zavarovanje. V primeru, da najemnik v roku 15 dni od prejema zahtevka ne posreduje dokazil o sklenjenem zavarovanju oziroma ne sklene zahtevanega specifičnega dodatnega zavarovanja sta pogodbeni stranki sporazumni, da velja pogodba za razdrto z odpovednim rokom enega meseca.

OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

7. člen

Najemnik se zaveže:

- tekoče poravnati obveznosti po tej pogodbi
- uporabljati predmetne poslovne prostore kot dober gospodar
- da predmetnih poslovnih prostorov ne bo spreminjal ali dograjeval brez pisnega soglasja najemodajalca
- da v predmetnih poslovnih prostorih ne bo opravljal dejavnosti za katere le-ti niso namenjeni
- da predmetnih poslovnih prostorov ne bo oddajal v podnajem
- da bo predmetne poslovne prostore tekoče vzdrževal
- da bo najemodajalca tekoče obveščal o vseh nastalih škodah in napakah na predmetnih poslovnih prostorih in skupnih prostorih in napravah poslovne stavbe
- da bo najemodajalcu dovolil pregled prostorov predvidoma v času, ki ga bo določil v dogovoru z najemodajalcem
- odpraviti vse poškodbe na predmetih v poslovnih prostorih, ki bi bile posledica neustrezne uporabe, in le-te predati v stanju, v kakršnem jih je prevzel
- k izvajanju zanesljivega, kakovostnega, prijaznega in okolju varnega ravnanja z najetim prostorom

- da bo skrbno ravnal z vso opremo in tehničnimi aparati v poslovnih prostorih, ter se zaveda, da ob uničenju, nedelovanju ali kakršnem koli poškodovanju opreme, aparatov, vrat, prostorov,... najemodajalec ni dolžan poravnati, prav tako najemodajalec ni dolžan zamenjati, popraviti oz. nadomestiti poškodovano, nedelujočo, uničeno opremo, aparate,...

Po prenehanju veljavnosti pogodbe, kot tudi v primeru razdrtja, najemnik nima pravice do povračila vlaganj.

Najemnik je dolžan najete prostore uporabljati skrbno in kot dober gospodar ter v skladu z določili pogodbe.

8. člen

Najemnik je dolžan takoj pisno obvestiti najemodajalca o vsaki napaki v najem dane stvari, ki se pokaže med trajanjem najema.

Prav tako je najemnik dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki pričakovani nevarnosti, ki med trajanjem najema ogroža dano stvar, da lahko ustrezno ukrepa. Če najemnik najemodajalca ne obvesti o napaki ali nastali nevarnosti, izgubi pravico do povračila škode, ki mu nastane zaradi napake ali nevarnosti, povrniti pa mora škodo, ki zaradi tega nastane najemodajalcu.

Najemnik ima pravico do izstavitve refundacijskega zahtevka le za popravila, ki so nujna zaradi ohranitve nepremičnine in ne gredo v njegovo breme. Te pravice nima, če je izvršil popravilo, ne da bi poprej sporočil najemodajalcu, da je popravilo potrebno in da bi mu za to dal primeren rok, razen v primeru če gre za taka popravila, ki jih je treba izvršiti takoj, da ne bi prišlo do večje škode na poslovnem prostoru.

Vendar se pri popravilu škode ali povračilu škode, vedno upošteva 11. alinejo prvega odstavka 7. člena te pogodbe.

VELJAVNOST POGODBE

9. člen

Ta pogodba se sklepa za določen čas, za obdobje od 5. 3. 2025 do 31. 12. 2025.

PREVZEM PROSTOROV IN OBVEŠČANJE

10. člen

Ob sklenitvi in prenehanju najemnega razmerja sestavita pogodbeni strani primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita dejansko stanje ter izvedeta predajo ključev.

Po prenehanju najemnega razmerja bo najemnik predal pobeljene in generalno počiščene prostore oziroma, da se o tem dogovori z najemodajalcem.

11. člen

Pogodbeni stranki si morata vsa pomembnejša obvestila pošiljati v pisni obliki s priporočeno pošto ali na elektronski naslov pogodbenih strank, kar še zlasti velja glede opominov, obvestila o odstopu od pogodbe, obveščanja o nastali škodi, predlogov glede vlaganj, izboljšav, itd.

Skrbnika pogodbe:

- na strani najemodajalca: Petra Japelj
- na strani najemnika: _____

ODPOVED POGODBE

12. člen

Najemodajalec lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o najemu poslovnega prostora, če:

- najemniku preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe,
- najemodajalec poslovni prostor potrebuje za opravljanje svojih nalog,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- najemnik odda poslovni prostor, ali del prostora v najem ali souporabo drugemu uporabniku, v nasprotju s to pogodbo,
- najemnik ne spoštuje hišnega reda in predpisov iz varstva pri delu pred požarom,
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru kakršnokoli spremembo ali na opremi najemodajalca brez poprejšnjega soglasja najemodajalca,
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe
- je najemnik v zamudi s plačilom izdanih računov za dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil.

Za postopek odpovedi po prejšnjem odstavku se uporablja 14. člen te pogodbe.

13. člen

Pogodba lahko preneha z enostransko pisno odpovedjo, v kateri najemodajalec oziroma najemnik navede razlog odpovedi in z odpovednim rokom treh (3) mesecev.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi. Odpoved se nasprotni pogodbeni stranki posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. V primeru, da pogodbeni stranka ne prevzame odpovedi, lahko posreduje pisno odpoved preko elektronske pošte na uradni elektronski naslov pogodbene stranke.

V odpovedi mora biti navedeno, do katerega dne mora najemnik izprazniti prostore, ki so predmet najema oziroma katerega dne bo najemodajalec prevzel prostore.

V primeru, da po preteku dogovorjenega roka za izpraznitev, najemnik še naprej uporablja poslovne prostore, bo najemodajalec v roku enega meseca po preteku roka za izpraznitev vložil pri pristojnem sodišču zahtevo za izdajo naloga za izpraznitev prostorov, ki so predmet najema.

Ob izročitvi izpraznjenih prostorov, ki so predmet najema, najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o primopredaji.

PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

14. člen

Če kdo v imenu ali na račun najemodajalca, predstavniku ali posredniku najemodajalca v zvezi s to pogodbo obljubi, ponudi ali da kakšno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali

- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku, posredniku;
- je ta pogodba nična, če pa še ni veljavna, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

OBDELAVA OSEBNIH PODATKOV

15. člen

Skladno z veljavnimi predpisi o varstvu osebnih podatkov ter Splošno uredbo o varstvu podatkov (GDPR) pogodbeni stranki soglašata, da bosta na podlagi te pogodbe prejete osebne podatke, ki so predvidoma podatki kontaktnih oseb oz. nosilcev pravic in obveznosti iz pogodbe (ime, priimek, telefonska številka, e-pošta) uporabljali izključno za namene uresničevanja in izvajanja te pogodbe, ki zajema tudi reševanja morebitnih reklamacij iz naslova te pogodbe ter obdelovali te podatke za čas trajanja te pogodbe in še 5 let po njenem prenehanju oz. še toliko časa, kot je potrebno za zastaranje in uveljavljanje zahtevkov iz tega pogodbenega razmerja. Pogodbeni stranki sta dolžni spremembo v tej pogodbi navedenih osebnih podatkov pisno sporočiti drugi pogodbeni stranki v roku 8 dni od spremembe, kjer spremembe učinkujejo od dneva prejema takega sporočila. Pogodbeni stranki bosta zagotavljali pogoje in ukrepe za zagotovitev varstva osebnih podatkov in preprečevali morebitne zlorabe, skladno in v smislu določil navedenih predpisov, predvsem z zagotavljanjem zaupnosti, dostopnosti in celovitosti osebnih podatkov, ki se kažejo tudi z zagotavljanjem uresničevanja pravic posameznikov. Posameznik ima pod pogoji, ki jih določajo veljavni predpisi, pravico do informiranosti, dostopa do osebnih podatkov, popravka, izbrisa, omejitve obdelave, prenosljivosti, ugovora, do neavtomatizirano sprejete odločitve, pritožbe nadzornemu organu, umika soglasja k obdelavi. Za morebitna dodatna vprašanja, vezana na varstvo osebnih podatkov in uveljavljanje pravic, se lahko obrne na pooblaščenca osebo za varstvo osebnih podatkov pri vsaki pogodbeni stranki.

Dodatne informacije glede obdelave osebnih podatkov, lahko pogodbeni stranki objavita na svoji spletni strani.

V primeru, da bosta pogodbeni stranki v okviru tega pogodbenega razmerja vršili tudi obdelavo kakšnih drugih osebnih podatkov, katere namen in obseg ni naveden v tej pogodbi, bosta sklenili dodatek k tej pogodbi.

KONČNE DOLOČBE

16. člen

Pogodbeni stranki določita, da bosta morebitne spore v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo za rešitev spora pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

17. člen

Pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so pravno veljavne, če so sklenjene v pisni obliki kot dodatek k tej pogodbi.

18. člen

Pogodbeni stranki izjavljata, da je ta pogodba sestavljena v skladu z njunimi pogodbenimi pričakovanji, da sta jo prebrali in razumeta pomen pogodbenih določil ter njeno vsebino s podpisom izrecno potrjujeta.

Pogodba je sestavljena v 2 (dveh) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en (1) izvoda.

Številka: _____

Datum: _____

Številka: _____

Datum: _____

NAJEMNIK

Funkcija

(podpis)

**ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA BLAGOVNE REZERVE**

Mag. Andrej Kužner
Direktor

(podpis)